

LE PROPRIÉTAIRE

Le journal par excellence de l'immobilier

The number one real estate newspaper

ALERTE: PUNAISES DE LIT

Entrevue téléphonique avec Christian Champagne chef de division à la Ville de Montréal.

Nous avons posé la question à M.Champagne quelle était l'ampleur du problème à Montréal, à savoir quels secteurs sont les plus touchés et combien de logements cela représente-t-il. Il nous a répondu que pour le moment il n'y avait pas de données comme telles, mais que le nouveau règlement (03-096) visant à ajouter comme élément de non-conformité au règlement, les punaises de lit, pourrait justement permettre d'établir l'image de la situation.

M. Champagne nous a fait part, que depuis 3 ans, la ville a publié plusieurs communiqués visant à informer les citoyens face à ce problème. Avec ce nouveau règlement (03-096) les gestionnaires de parasites devront soumettre le problème dans un registre de contrôle en ligne.

Une amende allant de 500\$ à 2000\$ pourrait être émise aux gestionnaires de parasites, propriétaires ou locataires, qui auront omis de déclarer le problème. Ces amendes pourraient doubler pour les récalcitrants.

Il n'est pas recommandé aux propriétaires ou aux locataires de traiter eux-mêmes le problème. Pour plusieurs raisons, les produits vendus sont souvent d'origine chimique qui peuvent nuire à leur santé. Sans oublier que bien souvent les punaises développent des résistances à certains produits, ce qui ne règle pas nécessairement le problème.

Suite à la page 2

Le nouveau tarif de la Régie

Me Bill Kostopoulos

Un petit plus ... Le nouveau Tarif sur les frais exigibles devant la Régie du logement est maintenant en vigueur.

Les frais de signification par huissier que vous pourrez récupérer en ayant gain de cause devant la Régie du Logement seront donc un peu plus raisonnables puisque c'est maintenant le tarif prévu selon le tarif des huissiers qui sera accordé, sans les frais de transport toutefois. Par exemple, votre rapport du huissier comporte habituellement trois parties soit le volet signification, le volet kilométrage ainsi que le volet gestion. Il s'agit uniquement les frais relativement au volet signification qui peuvent être réclamés.

Naturellement, nous croyons que la facture totale du huissier, incluant les frais de transport devraient être remboursés mais il s'agit d'un pas dans la bonne direction.

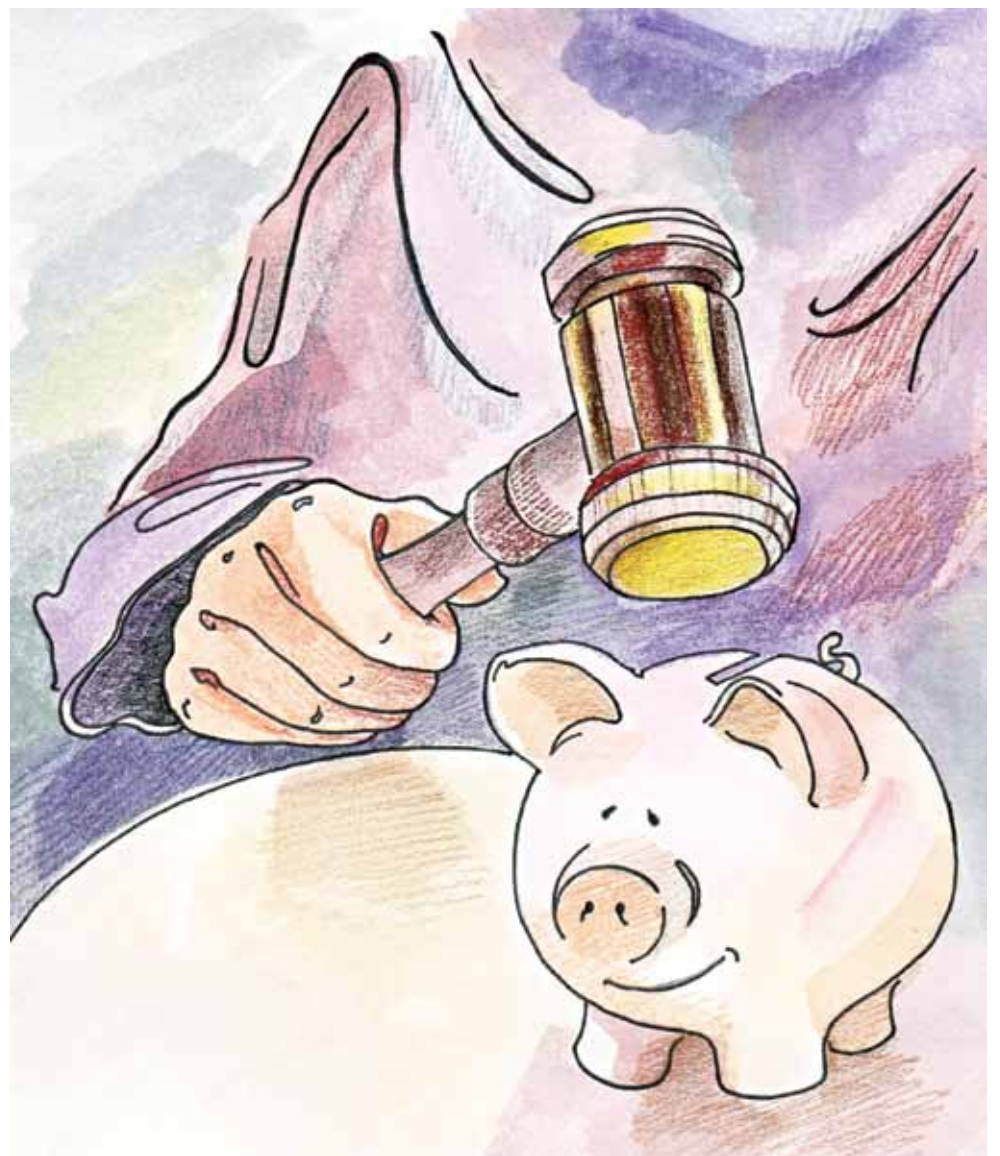
Le texte intégral du tarif des frais exigibles par la Régie du Logement est disponible à:

<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Tarifdesfraisexigibles.pdf>

A little more...The new Tariff of costs exigible by the Régie du Logement takes effect.

The new Tariff of costs exigible by the Régie du Logement took effect on June 8th 2011.

The costs incurred by the applicant



for service for an application by bailiff will be slightly higher due to the fact that the Tariff of fees and transportation expenses of bailiffs establishes the amount, excluding transportation expenses. For example, your bailiff's report has three parts: «service», «transportation» and «management». At the moment, only the « service » costs can be claimed.

We strongly believe that all the costs incurred by bailiff including transportation costs should be reimbursed. Although, it is a step in the right direction.

The full text of the Tariff of costs exigible by the Régie du Logement is available below in french:

<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/Tarifdesfraisexigibles.pdf>

COMMENT ÉVITER UN MAUVAIS DÉPART P4

LA SÉCURITÉ DE VOTRE IMMEUBLE P6

REFUS DE CESSION DE BAIL P8

PROCESSUS DE DÉMÉNAGEMENT P10

suite de la page couverture

ALERTE: PUNAISES DE LIT

De plus, il est fort possible de croire que seul le logement infecté sera traité, alors que nous recommandons de traiter les logements adjacents, voir même



tous les logements. Il faut donc avoir recours à un exterminateur reconnu pour faire le travail. Ceux-ci emploient d'autres moyens, comme la vapeur ou le froid pour régler le problème et ont très peu recours aux produits chimiques. Les coûts pour avoir recours à un exterminateur reconnu peuvent varier. Ces tarifs peuvent être de 350\$ et plus, selon le type de traitement et le nombre de logements à traiter.

M.Champagne faisait mention, que les plaintes sont traitées dans la mesure où elles sont acheminées à la ville. Il n'a pas précisé le temps que cette opération peut prendre, mais ajoute que cela dépend aussi du moment où le gestionnaire du problème enregistrera sa plainte.

Le propriétaire qui doit traiter ses logements infes-

tés, peut porter plainte à la ville si un locataire refuse de collaborer à la désinfection. La ville pourrait émettre une amende à un locataire qui refuse l'accès à son logement. Par contre pas de chiffre n'a été spécifié.

Afin de bien informer les citoyens à ce sujet, la ville a mis sur pied un site internet, www.lespunaisesdelit.info où l'on retrouve, en autres, les différents communiqués de la ville, ainsi que documents et liens. Des dépliants sont aussi disponibles dans les bureaux d'accès Montréal et les CSSS. Vous pouvez communiquer avec la ville



Photo François Lemay

en faisant le 311, pour toutes questions relatives au sujet. Toutefois, pour des questions reliées aux problèmes de santé reliés aux punaises de lit, la ville nous invite à faire le 811 (Info Santé). ☑

En collaboration avec François Lemay

BEDBUGS

Telephone Interview with Christian Champagne, Division Head at the City of Montreal.

We asked Mr. Champagne what was the extent of the problem in Montreal, namely which sectors of the City are most affected and how many dwellings it affects. He responded that for the moment there is no data as such, but that the new bylaws (03-096) that would include bed bugs infestation as a bylaw infraction could make it possible to establish a clear picture of the situation.

Mr. Champagne told us that, for the last 3 years, the City of Montreal has published several official bulletins informing citizens about this problem. With these new bylaws (03-096) pest control specialists will be required to report occurrences to an on-line control register.

A fine ranging from 500\$ to 2000\$ could be imposed on pest control companies, owners or tenants, who have neglected to report the problem. These fines could be doubled in the case of repeat offenders.

It is not recommended that owners or tenants to treat the problem themselves. The main reason is that

the products on the market are mainly chemicals which are dangerous to human health. It is important to bear in mind that very often the bugs develop resistance to certain products, which will not necessarily solve the problem.

Moreover, it is possible that only the infested housing will be treated, whereas the City of Montreal recommends also treating the adjacent dwellings, even all of the dwellings in a building. It is important to have the work done by a certified exterminator. They have other means at their disposal, such as steam or cold to solve the problem so they don't need to use chemicals. The costs of the services of a certified exterminator can vary. The cost can be 350\$, or higher, depending on the type of treatment and the number of dwellings to be treated.

Mr. Champagne mentioned that complaints are investigated insofar as the City of Montreal is notified of the problem. He did not specify how long this operation can take, but adds that the time required also depends on when the person faced with the problem files a complaint.

The landlord, who must treat the infested dwellings, can file a complaint with the City of Montreal if a tenant refuses to collaborate in de-infestation.



The City of Montreal can issue a fine to a tenant who refuses access to his dwelling. On the other hand, no amount has been set.

In order to inform citizens on this subject, the City has set up a Website, www.lespunaisesdelit.info where you can find the various official statements by the City, as well as documents and

links. Flyers are also available in the offices of Accès Montréal and the CSSS. You can also contact the City of Montreal by dialing 311, for any questions on the subject. However, for questions related to the health problems connected to bed bugs, the City of Montreal invites us to dial 811 (Health Information). ☑

With collaboration of François Lemay

Cimex lectularius **COMMENT LES RECONNAÎTRE**

Les punaises de lit sont de petits insectes brunâtres plats et larges de forme ovale, qui font entre 4 et 7 mm de longueur, sur à peu près 3 mm de largeur. Elles ne transmettent pas de maladies, bien qu'elles soient repoussantes. Les œufs ne font que 1mm (1/25 de pouce), ce qui rend ces derniers difficiles à détecter, la femelle en pondra environ de 200 à 500 dans sa vie, qui dure environ 10 mois. Par contre, si les conditions de la résidence sont favorables à la reproduction, on parle ici d'une température entre 21 et 28°C, elle pourrait vivre plus d'un an.

Elles arrivent chez vous de plusieurs façons. Les voyages (hôtels, motels), les objets amassés sur le bord du trottoir ou même les visiteurs, ne sont ici que quelques manières de les apporter chez vous par inadvertance. Ne paniquez pas tout de suite!

La punaise adulte, de la grosseur approximative d'un pépin de pomme, ne vole pas, ni ne saute. Elle se déplace plutôt en marchant. Elle se niche surtout dans votre lit et se cache surtout dans les coutures des matelas pendant la journée. Comme elle est intolérante à la lumière elle en profite pour sortir la nuit et, comme elle adore être bien au chaud sous les couvertures la nuit, c'est là qu'elle en profite pour grignoter l'humain. Attention, lorsque je dis, grignoter l'être humain, c'est que ces petites bêtes aiment bien le sang humain.

Par contre, elles peuvent se retrouver dans les plinthes, les fissures de vos meubles, sofas ou coussins du salon, si elles ont le temps de se multiplier.

Si une personne se fait piquer, il se pourrait qu'elle ne ressente rien du tout. Par contre chez certaines personnes, l'apparition de morsures (petites plaques rouges) sur le corps peut indiquer une probable infestation de punai-

ses de lit. Semblable à une réaction allergique, ces plaques peuvent provoquer des démangeaisons. Des problèmes peuvent survenir, si l'on se gratte de façon excessive. Si ces morsures apparaissent, vérifiez

aussi vos draps: vous pourriez y retrouver de petits points noirs (excréments) ou des tâches de sang laissés après leurs «repas», ce qui confirmerait la thèse de l'infestation.

C'est malheureusement un sujet bien réel, qui peut devenir un cauchemar autant pour les locataires que pour les propriétaires.

François Lemay



LE TRAITEMENT À LA CHALEUR

Publi - reportage

Une nouvelle technologie enfin disponible au Québec pour éliminer les punaises de lit.

L'été étant à nos portes et la température se faisant de plus en plus chaude, cela crée des conditions idéales à la reproduction des punaises de lit, leur permettant ainsi de proliférer. Si vous avez déjà été victimes de ces dernières, vous êtes les premiers à savoir combien il est difficile de les éliminer.

Une nouvelle technologie nommée Thermal Remediation est maintenant disponible à Montréal pour l'élimination des punaises de lit en utilisant un système à la chaleur sophistiqué. Cette technologie est disponible depuis 6 mois et les résultats sont très prometteurs.

Comment ça fonctionne? La science a prouvé qu'une chaleur de 122 degrés tue tous les stades de vie d'une punaise de lit: les œufs, les nymphes et les adultes. La remorque Temp Air contient tout l'équipement requis afin de mener des services de traitement par la chaleur. Une génératrice au diesel alimente des unités de chauffage et des ventilateurs font circuler l'air dans

l'espace afin d'atteindre les craques et les fissures. La durée du traitement est généralement de six à huit heures, tout dépendant de l'ampleur de l'infestation. Une fois le traitement complété, les occupants peuvent réintégrer leur domicile le jour-même, enfin débarrassés des punaises de lit.

Dans les immeubles à logements multiples, nous devons intégrer un traitement à la fois thermique et insecticide. La chaleur est une excellente façon de tuer les punaises existantes ainsi que leurs œufs se trouvant dans l'unité alors que la barrière insecticide sera efficace à la protection de l'unité contre toute migration de punaises provenant des appartements adjacents.

La préparation et la communication sont les clés du succès lors d'un traitement thermique. Vous devez vous assurer que le locataire quittant les lieux n'apporte pas avec lui une valise qui se trouvait en dessous du lit infecté, réintroduisant ainsi les punaises tout juste après le traitement. Plus nous en savons sur les activités quotidiennes du locataire, mieux nous pourrions aider à prévenir la ré-infestation.

Les grandes inquiétudes des propriétaires et des locataires semblent être le prix du traitement. Bien que le prix initial se révèle plus élevé qu'un

traitement à l'insecticide, les économies à long terme sont ce qui est souvent négligé. Le locataire n'a pas besoin de jeter à la rue le mobilier infesté, ni à laver tous ses vêtements, tous demeurent sur place.

Des traitements à l'insecticide inappropriés ont répandu les punaises plutôt que de les contenir, augmentant ainsi l'infestation et menant les punaises à l'intérieur de la structure des immeubles.

Aucun insecticide ne peut pénétrer efficacement et tuer les punaises de lit ainsi que leurs œufs à l'intérieur d'un matelas, d'un sommier ou d'un sofa. Par conséquent, l'ameublement doit être emballé correctement et jeté. Lorsque que l'on ajoute les coûts du nouvel ameublement aux coûts du traitement, le traitement thermique est celui qui est le plus avantageux.

Le traitement thermique est ce qui se rapproche le plus d'un remède miracle dans le fléau dont les punaises de lit sont responsables.

**Groupe Tremblay Lemieux
Gestion Parasitaire Éco-Environnementale Inc.**

**Steve Lemieux & Patricia Hill
www.tremblaylemieux.com
514-914-4979**

Pour tous vos besoins
en extermination



Le groupe
Tremblay & Lemieux
Gestion parasitaire éco-environnementale

Des punaises de lit?

Éliminez-les avec la chaleur

- Scientifiquement prouvé
- 100% garanti

www.tremblaylemieux.com

514.914.4979





COMMENT ÉVITER UN MAUVAIS DÉPART

Me Messier

Avec l'arrivée de nouveaux locataires dans votre immeuble, il est important de demeurer vigilant afin d'éviter les dérapages entre les locataires, de favoriser l'intégration pour maintenir ou améliorer la qualité de vie de nos résidents.

L'intégration à l'immeuble d'un nouvel occupant comporte des risques que nous sommes à même de minimiser. Naturellement, la première étape consiste à sélectionner un locataire qui saura répondre adéquatement aux obli-

gations découlant du bail. Notre rôle ne s'arrête pas là.

En effet, le propriétaire à avantage à suivre de près l'intégration de nouveaux locataires dans l'immeuble.

La gestion du déménagement est naturellement importante pour bien démarrer les choses: un locataire qui emménage dans un logement en mauvais état risque d'être influencé négativement durant une longue période et ses relations avec vous et les autres également. Concrètement cela revient à vous assurer que le logement lui est remis en bon état en préparant le terrain avec le locataire qui quitte le logement. Lorsque cela n'est pas possible il faut être en mesure d'expliquer clairement les mesures correctives qui seront prises et le délais requis.

Une fois emménagés, il nous faut

expliquer aux locataires les règles d'utilisation des espaces communs. Cette étape est importante car une mauvaise compréhension de ces règles est susceptible de dégénérer rapidement en conflit.

Ensuite vient la gestion des écarts de conduite par vos nouveaux locataires: il est important d'agir rapidement car vos chances de corriger un comportement inadéquat diminuent si vous laissez trop de temps s'écouler. Le bruit à des heures indues, les animaux domestiques laissés à eux-mêmes ou dont les déchets sont laissés sur place, les attributions de stationnement qui ne sont pas respectées, un mauvais usage de la buanderie sont autant d'exemples qui peuvent créer des conflits entre vos locataires.

Ces locataires devront recevoir les

informations leur permettant de bien comprendre les raisons motivant les correctifs que vous leur demandez d'apporter. Pour les récalcitrants qui ne se conforment pas aux règles malgré vos explications, il faudra rapidement leur transmettre par écrit une mise en demeure demandant les corrections requises. Si cette seconde étape ne fonctionne pas, il faudra entreprendre les recours juridiques appropriés.

La vigilance et l'action demeurent les éléments clés qui vous permettront de maintenir, voire d'améliorer la qualité de vie de vos clients. N'oubliez pas que nous sommes toujours disponibles pour aider à bien mesurer l'impact de vos gestes, idéalement avant plutôt qu'après. ☑

HOW TO START OFF ON THE RIGHT FOOT

With the arrival of new tenants in your building, it is important to remain vigilant in order to avoid friction between the tenants, and to promote a smooth transition in order to maintain or improve the quality of life of your tenants.

The integration of a new occupant into a building involves risks which you should seek to minimize. Naturally, the first stage consists of selecting a tenant who will be able to fulfill their obligations under the lease. But your role doesn't stop there.

Building owners are well advised to oversee the integration of new tenants into the building.

The management of the moving process is definitely important for starting things correctly: a tenant who moves into a dwelling which is in bad condition is likely to be left with a negative impression for a long time and this will colour their relations with you and the other tenants. In concrete terms, this means that you need to ensure that the dwelling is delivered to them in good condition by preparing things head of time with the tenant who is leaving the dwelling. When this isn't possible, it is necessary to be able to

clearly explain to the new tenants the corrective measures which will be taken and the time you require to do so.

Once moved in, you should explain the rules regarding use of the of the common areas of the building to the tenant. This stage is important because an inadequate understanding of these rules is likely to degenerate quickly into conflict.

Then comes the management of infractions by your new tenants: it is important to act quickly because your chance of correcting improper behaviour decreases if you let too much time go by. Noise at improper hours, domestic animals left alone, or whose waste is left on the premises, failure to respect assigned parking space, and improper use of the laundry facilities are among the many examples which can create conflicts between your tenants.

Tenants must be adequately informed in order to allow them to properly understand the reasons behind the corrective measures required of them. For repeat offenders who don't

conform to the rules in spite of your explanations, it is important to send them a



written notice requiring them to correct their behaviour. If this second step is unsuccessful, legal action will probably be required.

Vigilance and action remain the key elements which will enable you to maintain, and even improve the quality of life of your tenants. Do not forget that we are always available to help to determine what course of action to take, ideally before you act rather than afterwards. ☑

Volume 27, numéro 7
Juillet 2011

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur

9098-6191 Québec inc.

Président directeur général

Martin Messier

Rédaction et mise en page

9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions

Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Note: le genre masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec

Président

Martin Messier

Responsable du journal

Svetlana Ermakova

Surintendant:

Jean Côté

Service à la clientèle

Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Jean-Olivier Reed, avocat
Me Bill Kostopoulos, avocat
Me Kevin Lebeau, avocat
Nathalie Blais
François Lemay
Solange Litalien
Suzanne Litalien
Sylvie Lachance
Estelle Fabre
Andreea Evsei

Conseillers

Germaine Régnier
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Pierre Maurais
Francis Verrier



VOYAGES
LES Ailes D'Or INC.

Bureau : 450 646-5414
Télécopieur : 450 646-9189

102, boulevard Sainte-Foy
Longueuil (Québec) J4J 1W6

ailsdor@qc.aira.com
www.voyagesailesdor.com

LE PROPRIÉTAIRE

8350, St-Laurent, Montréal (Qc) H2P 2M3
Tél.: (514) 394-7848 - Fax: (514) 382-9676

www.apq.org

préchauffage de l'eau

Publi - reportage

Le Power-Pipe pour le préchauffage de l'eau.

L'énergie consommée par le système de production d'eau chaude domestique représente la seconde dépense énergé-

tique en importance pour les ménages. Une grande partie de cette énergie est évacuée à travers les égouts, ce qui représente un gaspillage important. En récupérant efficacement la chaleur des eaux usées, le Power-Pipe peut réduire la facture d'eau chaude de 40%.

Le fonctionnement du Power-Pipe est simple, l'eau chaude ou tiède usée provenant des douches s'écoule en formant un mince film sur les parois verticales du tuyau d'évacuation en cuivre à l'intérieur du Power-Pipe. De façon simultanée, l'eau potable circule dans les tubes en cuivre du serpent enroulé autour du tuyau d'évacuation. Le contact cuivre à cuivre du Power-Pipe permet le transfert efficace de la chaleur. L'eau préchauffée, pouvant dépasser 25°C, est

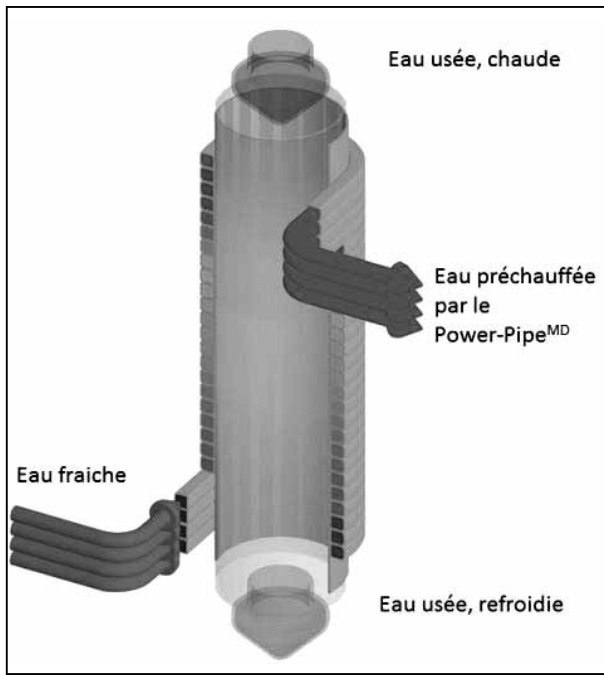
acheminée vers le(s) chauffe-eau et/ou les robinets d'eau froide des douches.

Un seul Power-Pipe peut desservir jusqu'à quatre logements. Par conséquent, l'installation de systèmes Power-Pipe dans un bâtiment multi-résidentiel représente un faible coût d'investissement par logement comparativement aux économies générées par le système. La période de retour sur investissement est de 3 à 6 ans. De plus, le Power-Pipe ne comporte aucune pièce mobile et possède une durée de vie sans entretien de plus de 50 ans.

Plusieurs programmes d'aide financière pour l'installation de Power-Pipe sont disponibles. Notamment, le Fonds en efficacité énergétique de Gaz Métro et Gazifère offrent des programmes de subventions à l'installation de Power-

Pipe et des subventions sont aussi disponibles à travers le Programme de soutien aux projets en efficacité énergétique – Marché commercial d'Hydro-Québec.

Les questions au sujet du Power-Pipe peuvent être adressées à:
Solénove Énergie Québec Inc.
Téléphone : 1 (866) 950-3554
Courriel : info@solenove-quebec.ca
www.solenove-quebec.ca



Reduce your water heating cost with the Power-Pipe

Publi - reportage

Water heating is the second most costly energy demand for households. When taking a shower, warm or hot water flows down the drain, which represents a waste of energy and money. The Power-Pipe Drain Water Heat Recovery system can cost-effectively recover much of that valuable energy and reduce your water heating costs by 40%.

The Power-Pipe is simple. Hot or warm waste water from the shower flowing down the vertical copper drain pipe clings to the inner wall, creating a thin film. Simultaneously, the incoming cold freshwater flows through the copper coils wrapped around the inner drain pipe. The heat energy is readily transferred from the outgoing warm drain water to the incoming cold freshwater through the copper walls. The freshwater can be preheated to more than 25°C before feeding the water heater and/or the shower cold wa-

ter fixtures.

A single Power-Pipe unit can serve up to four apartments. Consequently, the low investment cost per apartment combined with the substantial energy savings translate into a typical 3 to 6 year payback. Moreover, the Power-Pipe has no moving parts and a maintenance-free 50+ year life.

Incentive programs from power utilities are available for Landlords. The Energy Efficiency Fund of Gaz Metro and Gazifère offer financial assistance for the installation of a Power-Pipe. Incentives are also available under the Assistance for energy efficiency projects – Commercial market program offered by Hydro-Quebec.

For any inquiries regarding the Power-Pipe, please contact: **Solénove Énergie Québec Inc.**
Distributor of the Power-Pipe in Quebec
Tel.: 1 (866) 950-3554
info@solenove-quebec.ca
www.solenove-quebec.ca



COUVERTURES LACHENAIE INC.
FERBLANTIER - COUVREUR | DEPUIS 1988

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL INDUSTRIEL

Licence R.B.Q. : 8004-9141-20

450 966-6166

- Réfection complète
- Réparations
- Toit plat : élastomère, asphalte et gravier, et autres membranes

ESTIMATION GRATUITE!

info@couvertureslacheaie.com

ALPC

- Intégration de différentes plateformes de contrôle d'édifices. Domotique.
- Caméra de surveillance IP et analogue.
- Système d'incendie.
- Système contre le vol et supervision.
- Supervision de gicleurs.
- Système d'accès par cartes ou sans-fil.

Les spécialistes de la sécurité sans compromis!

Plus de 30 ans d'expérience

Commercial - Industriel - Résidentiel

Membre canasa RBQ 8268-7427-21



Estimation Gratuite

514-644-1582
www.alpc.ca

BMR
le groupe

MATCO
INDUSTRIEL

Avantages exclusifs aux membres de l'APQ!

- 4320, Route 132 Ste-Catherine (Québec) J5C 1V9
- 215, rue Brébeuf Beloeil (Québec) J3G 4V8
- 9275, boul. Langelier Montréal (Québec) H1P 2Z9
- 147, boul. de la Seigneurie Blainville (Québec) J7C 4N3
- 901, rue Principale St-Amable (Québec) J0L 1N0
- 355, boul. Sir W. Laurier St-Basile-Le-Grand (Québec) J3N 1M9
- 226, 25^e avenue St-Eustache (Québec) J7P 4Z8
- 16 775, Saint-Louis St-Hyacinthe (Québec) J2T 3G4

Communiquez

avec nous par téléphone au **514.326.1004**

ou par télécopieur au **514.326.8446**

pour en savoir plus!

IMPORTANT mentionnez le numéro de client **71087** pour obtenir vos escomptes.



Me Reed

LA SÉCURITÉ DE VOTRE IMMEUBLE À NE PAS NÉGLIGER

donc être régulièrement inspectées et entretenues afin d'éviter des portes closes ou des mauvaises surprises tant pour le locataire que le propriétaire.

De plus, plusieurs immeubles locatifs sont munis d'un hall d'entrée où se trouvent généralement aussi les boîtes postales. Par souci d'efficacité, beaucoup de propriétaires n'ont pas cru bon de mettre une serrure sur la première porte donnant accès au hall. Mais la sécurité devrait l'emporter surtout si l'on considère qu'un récent jugement de la Régie du Logement a condamné le propriétaire à plus de huit mille dollars (8000\$) de dommages pour négligence au niveau de la sécurité de son immeuble à la suite d'un vol chez un locataire¹. C'est encore plus vrai à Montréal, puisque la Ville impose dans son règlement sur la salubrité dans les immeubles que cette porte soit munie d'une serrure.

En effet, si le locataire fait la preuve directe de la négligence du propriétaire dans la sécurité de son immeuble et que celui-ci a aussi négligé certains avertissements de divers organismes, à ce moment là, le propriétaire pourrait être tenu responsable des pertes et/ou dommages du locataire.

De toute façon, il est à l'avant-

tage du propriétaire de maintenir un niveau de sécurité adéquat dans son immeuble pour limiter le va-et-vient et diminuer le risque de vandalisme sur l'immeuble.

Une autre source de conflits entre le propriétaire et le locataire concerne la possession des doubles des clés du logement. Dans un premier temps, nous tenons à confirmer que le propriétaire a le droit de garder en sa possession le double de tous ses appartements. L'article 1934 du Code civil du Québec confirme ce principe. Par contre, afin d'éviter le plus possible une brèche dans la sécurité des logements, il est recommandé de mettre ces clés en sûreté dans un coffre à accès limité. La raison est simple, cela diminue le risque de perte et diminue la possibilité du locataire d'invoquer la possession de cette clé pour vous rendre responsable d'un bris ou d'une perte.

À l'opposé, si vous n'êtes pas en possession d'un double de la clé d'un de vos logements, pour quelque raison que ce soit, lors d'une urgence (fuite d'eau, feu ou danger pour les occupants entre autres) les propriétaires peuvent quand même entrer dans l'appartement du locataire. En effet, avec l'aide des services policiers ainsi que d'un serrurier pour pourrez entrer chez votre locataire en cas d'urgence tout



en ayant une preuve que votre entrée dans l'appartement est légitime et documentée. Dans tous les autres cas non urgents, le consentement du locataire pour accéder au logement est toujours nécessaire.

À cela, vous pouvez toujours communiquer avec un avocat de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) pour confirmer la façon de faire dans votre situation. ☑

1. 31 080722041G



BUILDING SECURITY: DON'T NEGLECT IT

In the majority of the buildings, the security systems are often limited to door locks. Since they are the only barrier against unwanted intrusions, they must thus be regularly inspected and maintained in order to avoid accidental closings or nasty surprises for the tenant as well as for the owner.

Moreover, many rental buildings are provided with an entrance lobby where one can generally also find the mail

boxes. For the sake of efficiency, many owners did not believe it necessary to put a lock on the first door providing access to the lobby. Safety should be the prime concern however, especially if one considers that a recent judgement by the Québec Rental Board ordered a landlord to pay more than eight thousand dollars (8000\$) in damages for neglecting the security of his building following a robbery in a tenant's apartment¹. It is even more true in Montreal,

where there are bylaws on building security requiring locks on all doors.

Indeed, if the tenant can provide direct evidence that the landlord has neglected building security and has also neglected warnings from various organizations, then the owner could be held responsible for the losses and/or damage suffered by the tenant.

Continued page 17

La Capitale Banlieue Est COOP
Agence Immobilière • Franchisé autonome et
indépendant du Réseau Immobilier La Capitale, franchiseur
544, Notre-Dame, Repentigny (Qc) J6A 2T8
Bur.: 450.582.0022 • Fax: 450.582.0027

Claire-Hélène
Gosselin
Courtier Immobilier / résidentiel commercial

Cell.: 514.704.8904
clairegosselin@yahoo.ca

S.T. MAÇONNERIE
MONTRÉAL ET RIVE-SUD

- Réparation ou reconstruction de mur en hauteur
- Restauration de joints, remplacement d'allège
- Ventre de boeuf
- Estimation gratuite & travaux garantis

RBQ: 2532-2660-11 • ACQ - APCHQ

Résidentiel • Commercial • Industriel

Robi Trudel
président

Le Prix s'oublie,
la Qualité demeure

info@stmaconnerie.com
3654 B, rang de Picardie
Varenes, Qc J3X 1P7

Tél.: (450) 652-3466
Fax.: (450) 652-3477
www.stmaconnerie.com

Special-T INC.
Baignoire

En affaires depuis 1979

Le réemailage
Une solution intéressante
à coût avantageux

**TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE**

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

**LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE**

Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8334-0315-56

RECOMMANDÉ
CAA HABITATION

(450) 928-9934
(514) 928-9934

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Offre spéciale

35%

de rabais sur toutes nos peintures
de première qualité

En plus de notre gamme
complète de couleurs,
BÉTONEL peut reproduire
celles de toutes les marques!

Rabais offert aux
membres de l'A.P.Q.

Ref. #7007 ou 761447

1 888 Bétonel

www.betonel.com





Me Kostopoulos

REFUS DE CESSION DE BAIL

Un propriétaire peut refuser de consentir à la cession du bail pour un motif sérieux

mande de cession a été refusée par le locateur sans motif sérieux. La locataire éventuelle n'avait aucun mauvais antécédent et aucun mauvais crédit donc il n'y a pas de raison valable qui peut justifier le refus de cette cession. Les demandeurs demandent la résiliation à compter du 1er novembre 2010.

Les parties sont liées par un bail du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011 pour un loyer mensuel de 668\$. Les locataires témoignent qu'ils ont quitté le logement en octobre dernier pour aller se loger dans une maison avec leurs enfants. Ils exhibent un avis de cession de bail (L-1), lequel à compter du 1er novembre 2010.

Les locataires auraient reçu un refus de la part de la locatrice, laquelle a in-

voqué les mauvaises références obtenues au sujet de la locataire (comportement) (L-2). Ils invoquent également les propos de tiers qui ne témoignent pas à l'audience. Ils prétendent à de bonnes références de cette locataire et de sa caution.

La locatrice oppose de mauvaises références du locataire et de son père qui cautionne.

Suite à la page suivante



Dans l'arrêt Mayer et Villaseca c. Charbonneau¹, les locataires demandent de résilier le bail suite à un refus de cession par la locatrice, ordonner l'exécution provisoire de la décision malgré l'appel et condamner la partie défenderesse au paiement des frais.

Aux motifs de la demande: la de-

In the decision Mayer and Villaseca v. Charbonneau¹, the tenants ask to cancel the lease following a refusal of transfer by the owner, as well as for the provisional execution of the decision notwithstanding appeal and to order the landlord to pay court costs.

Here are tenants' reasons for the request: the request to assign the lease was refused by the landlord without serious reasons. The prospective new tenant had a clean legal record and good credit, there is thus no valid reason justifying the refusal to agree to the assignment. The tenants ask for the lease to be cancelled from November 1st, 2010 onwards.

The parties are bound by a lease from July 1st, 2010 to June 30th, 2011 for a monthly rent of 668\$. The tenants testify that they left the dwelling the previous October to live in a house with their children. They produced the notice of assignment of lease (L-1), commencing November 1st, 2010.

The tenants appear to have received a refusal from the landlord, which cited the bad references obtained regarding the new tenant's behaviour (L-2). It also cites the comments of a third party who did not testify at the hearing. They in turn cited the tenant's good references and the fact that there is a guarantor.

The owner cites the tenant's bad references and the fact that his father is the guarantor. The landlord's represen-

REFUSAL TO TRANSFER THE LEASE

An owner can refuse to accept a lease assignment for a serious reason

tative testified that during the checks made with the prospective tenant's previous landlord, the latter expressed her dissatisfaction because of excessive noise since moving in (P-1). For his part, the guarantor had good credit references.

On the level of the current legislation, articles 1870 and 1871 of the Civil code of Quebec state as follows:

"1870. A lessee may sublet all or part of the leased property or assign his lease. In either case, he is bound to give notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee to the lessor and to obtain his consent.

1871. The lessor may not refuse to consent to the sublease of the property or the assignment of the

lease without a serious reason.

If he refuses, he is bound to inform the lessee of his reasons for refusing within 15 days after receiving the notice; otherwise, he is deemed to have consented to the sublease or assignment."

The Court has concluded that the previous behaviour of the prospective tenant of the assignment is a serious

reason justifying the refusal to consent to the assignment of lease.

1. 28 101022 001G, 22 december 2010, Me Lyne Foucault, adjudicator.

Philippe Loyer & associés

Évaluateurs-estimateurs Inc.
Estimation de dommages
Valeur de reconstruction pour fin d'assurances

3077, rue Peugeot, bureau 201, Laval (Québec) H7L 5C4

philippeloyer@gc.aira.com

Tél.: 450.681.5559 Téléc.: 450.681.4666
Sans frais: 1.866.681.5559 Sans frais: 1.866.524.4666

RBQ: 8314-3222-37

LES ARMOIRES CABITECH

Fabricant d'armoires sur mesure.

Stéphane Bédard



1181, Bourgogne
Chambly, Qc J3L 1X3

Tél: 450-572-1111
Fax: 450-572-0790

bedard.stephane@cabitech.ca



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres



DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE™

LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.

Suite de la page précédente

La représentante du locateur témoigne que les vérifications auprès du locateur de la candidate a manifesté son insatisfaction en raison surtout du bruit excessif depuis son logement (P-1). La caution avait quant à lui de bonnes références de crédit.

Au niveau de la législation actuelle, les articles 1870 et 1871 du Code civil du Québec prévoient ce qui suit:

«1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.»

«1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.

Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.»

Le tribunal a conclu que le comportement de la candidate à la cession est un motif sérieux justifiant le refus de consentir à la cession de bail. ☑

1. 28 101022 001G, 22 décembre 2010, Me Lyne Foucault, régisseuse.

How much assistance can be offered by the adjudicator at the time of a hearing at the rental board?

Me Robert Soucy

THE FACTS

Two lessors living as a couple acquire a building in August of 2009. In December 2009, they file two requests at the Rental Board for repossession of two dwellings because they want to modify the two residences to amalgamate them into one where they will live.

Before the Rental Board, the lessors represent themselves. Their evidence is fragmentary and is considered to be insufficient to establish that the reasons invoked supporting their request are not a pretext to attain other ends:

"There is too much uncertainty surrounding the execution of the summarily described and planned project to justify the requested repossession, whereas this repossession makes sense only if the amalgamation of the two residences concerned can be carried out with certainty, which the evidence does not show. The project described is embryonic and unclear concerning several essential aspects, which makes it impossible to demonstrate that it can definitely be carried out and implemented¹ "

The lessors obtained permission to appeal to the Court of Quebec.

THE LESSORS' ARGUMENT

The lessors argue that the Adjudicator made two errors. He erred in his appreciation of the evidence at face value and did not fulfill his obligation to assist them in an equitable and impartial way. The lessors argue that the Adjudicator failed to inform that their evidence was insufficient with respect to their burden of proof to establish that the repossession was not a pretext to attain other ends.

By not allowing the lessors to jointly present all of the documentary evidence in their possession, they were not able to produce full and complete evidence of transformation project. According to the lessors, the Rental Board violated

the rule of natural justice known in Latin as "audi alteram partem."

They invoked article 63, paragraph 3 of the Act respecting the Régie du logement:

"The Adjudicator provides each party an equitable and impartial assistance in order to reveal the state of the law and to ensure its application."

Continued page 19



LE GROUPE SOLROC

8225 Mayrand, suite 100, Montréal (QC), H4P 2C7
www.solroc.com - (514) 737 6541

Expert en toiture, enveloppe et fondation de bâtiment
Expert en environnement (Phase I, Phase II)
Expert in building roof, envelope and founding
Expert in environment (Phase I, Phase II)

Courtiers Multi Plus inc.

Cabinet en assurance de dommages et de personnes



- Assurances Immeubles à revenus et pour Syndicats de condos
- Pour immeubles à fusibles ou à disjoncteurs
- Marchés spécialisés si difficulté à vous assurer
- Avantages pour les membres APQ

Vos courtiers d'assurances spécialisés pour les immeubles :
Yanick Lyons, Montréal & Rive-Sud - Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal
Tél. : 514.376.0313 | Téléc. : 514.376.0957
cmp@courtiersmultiplus.com

AssurExperts

Pierre Auchu inc.

Cabinet en assurance de dommages

Spécialiste en assurance commerciale pour :

Immeubles à logements (7 unités et plus)

Immeubles en copropriété

Immeubles à occupation commerciale et industrielle

Manufacturiers et grossistes

Soumissions gratuites et compétitives

Specialized in commercial insurance for :

Apartment Buildings (7 units and more)

Condominium Buildings

Commercial and Industrial Buildings

Manufacturers and Distributors

Free and competitive quotations

Pierre Auchu

Courtier en assurance de dommages - Damage Insurance Broker

750, 16^{ième} Avenue, bureau 2, Montréal QC H1B 3M7

Tél. : (514) 509-7002 Fax : (514) 509-7009

Cell. : (514) 996-1591

Courriel – e-mail : paa001@videotron.ca



L'ÉTENDUE DE L'AIDE APPORTÉE PAR LE RÉGISSEUR

Lors d'une audience à la Régie du logement

Me Soucy

LES FAITS
Deux locateurs vivant en couple acquièrent un immeuble au mois d'août 2009. En décembre 2009, ils logent auprès de la Régie du logement deux demandes de reprises de logement parce qu'ils veulent modifier deux logements pour n'en faire qu'un seul et y habiter.

Devant la Régie, les locateurs se présentent seuls. Leur preuve est fragmentaire et jugée insuffisante pour établir que les motifs invoqués au soutien de la demande ne sont pas un prétexte pour atteindre d'autres fins:

"Il y a trop d'incertitude entourant

la réalisation du projet sommairement décrit et planifié pour justifier la reprise envisagée alors que cette reprise ne trouve son sens que si la réunion des deux logements concernés pourra se réaliser avec certitude, ce que la preuve ne démontre pas. Le projet décrit est embryonnaire et indéterminé quant à plusieurs aspects essentiels, ce qui ne permet pas de conclure à sa mise en œuvre et réalisation de manière assurée."

Les locateurs ont obtenu la permission d'en appeler devant la Cour du Québec.

Suite à la page 18

déménagement



Processus d'emballage

Lorsque l'on décide de quitter un logement pour un autre, normalement le processus d'emballage des biens commence dans les semaines qui suivent.

Il est très facile de ramasser des boîtes laissées sur le trottoir, par des commerçants ou autres locataires. En ces temps où la récupération est en plein effervescence, il est donc très attirant de les récupérer pour emballer vos effets personnels. D'autant plus qu'elles sont «gratuites».

Vu le phénomène à la une ces derniers temps, les punaises de lit, il est fortement recommandé d'utiliser des emballages propres. En effet, la boîte laissée sur le trottoir constitue une menace, un danger de prolifération des indésirables. Comme nous ne savons pas vraiment d'où proviennent ces boîtes, ni dans quel environnement elles ont séjourné, il est donc préférable d'acheter des boîtes neuves ou de réutiliser des boîtes de provenance connue.

Certaines compagnies de location d'auto/camion ou d'entrepôt public, vendent des boîtes et tout le nécessaire à l'emballage de vos biens. Certaines entreprises peuvent aussi vous louer des bacs de plastique.

Il est préférable, une fois l'emménagement terminé, de mettre en ballot attaché d'une ficelle, ces boîtes au recyclage. Sachez toutefois, que malheureusement les plastiques à bulles ne sont pas recyclables.

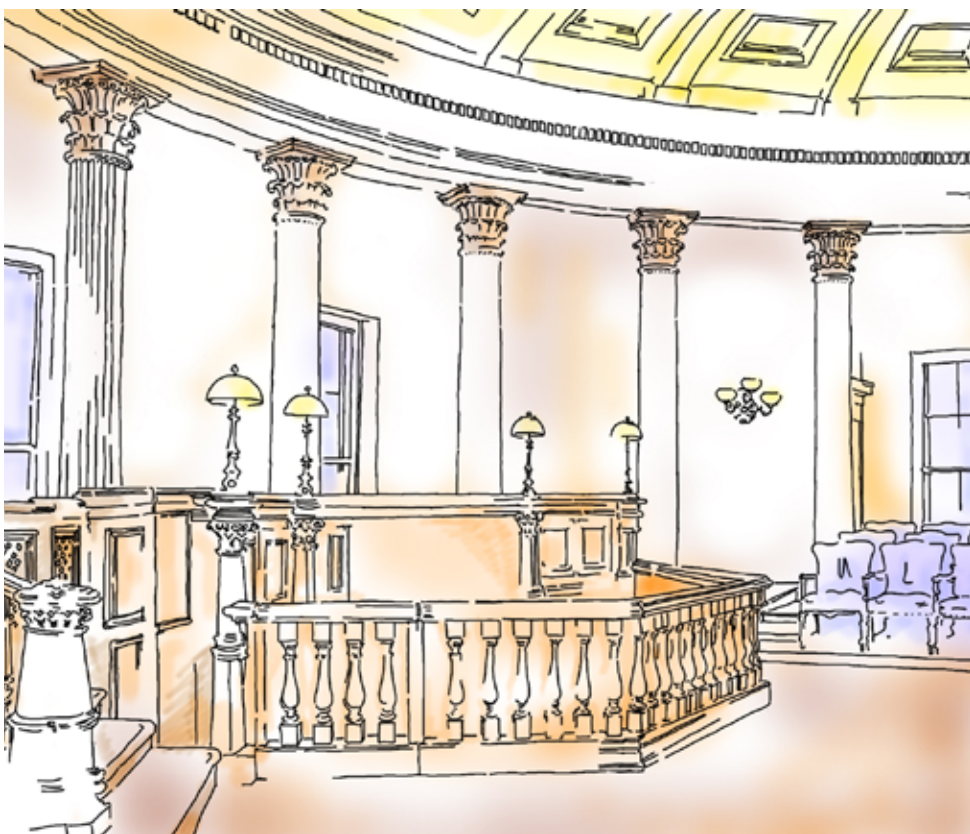
À ne pas oublier

Si vous êtes rendu à l'étape d'emballage, c'est que vous avez déjà avisé votre propriétaire de votre départ, selon les délais prescrits par la Régie du logement. Si vous ne l'avez pas encore fait, n'attendez pas! Cette mesure vous évitera bien des soucis.

Vous avez trouvé votre nouveau logement! La réservation pour un véhicule ou compagnie de déménagement est réglée! La date du départ est fixée! Informez-en votre ancien propriétaire, il saura l'apprécier.

Il est important de faire tous vos changements d'adresse dès que vous connaissez votre nouvelle adresse et la date du déménagement. Certaines compagnies de câble, de téléphone, d'électricité, etc., demande de le faire quelques semaines avant la date du départ. Il faut aussi penser aux différents paliers gouvernementaux, permis de conduire, assurance maladie, clinique médicale...

Si vous devez louer un véhicule ou faites affaire avec une compagnie de déménagement, assurez-vous d'avoir prévu des housses de plastique pour vos matelas, afin des les protéger contre d'éventuel petits indésirables laissés par un autre utilisateur. Certaines compagnies de déménagement fournissent gratuitement ces housses. Si par contre vous le faites vous-même, vous les trouverez au même endroit que pour les boîtes et autres matériels d'emballage.



Les écorabais



Économisez jusqu'à
20% sur votre assurance auto*

Conduire une voiture écologique mérite d'être encouragé.

Demandez une soumission et vérifiez si votre voiture est admissible à l'un des écorabais :

1 888 GROUPES
(1 888 476-8737)

lapersonnelle.com/apq

APQ
ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

laPersonnelle
Assurance de groupe auto et habitation

* Certaines conditions et exclusions peuvent s'appliquer. Le rabais pour véhicule à faible consommation de carburant est accordé selon des critères déterminés par La Personnelle, assurances générales inc. à partir des renseignements contenus dans le « Guide de consommation de carburant » publié par Ressources naturelles Canada. Les clients actuels admissibles à l'une de ces réductions en bénéficieront lors du renouvellement de leur contrat d'assurance.

** Marque déposée de La Personnelle, compagnie d'assurances.





Me Lebeau

LA LOCATION D'UN CONDOMINIUM

sensibiliser le locataire quant aux règlements de l'immeuble

Certains copropriétaires peuvent décider de louer leur condominium, mais il existe des points importants à considérer.

Pour le copropriétaire, le droit de louer son condominium fait partie intégrante de son droit de propriété: il peut choisir d'y habiter, ou de le louer afin d'en retirer des revenus locatifs. A moins que cela ne soit précisé autrement dans le bail, le locataire aura la jouissance de la fraction du copropriétaire, incluant les droits accessoires (exemple: l'usage de la piscine, terrasse, espace de stationnement du copropriétaire), et non seulement la partie privative d'habitation.

Sauf exception justifiée par la destination de l'immeuble, la plupart des déclarations de copropriété indiquent clairement le droit copropriétaire de louer sa fraction.

Le copropriétaire doit être conscient qu'un locataire pourra être motivé à re-



chercher un logement situé dans une copropriété à cause de la qualité de l'environnement de l'immeuble et de ses accessoires, et que celui-ci recherche un milieu d'habitation autre que celui d'un logement situé dans un immeuble comportant plusieurs logements locatifs. Par contre, il est important de savoir qu'un locataire pourrait avoir une conception de la vie en copropriété qui diffère de celle des copropriétaires qui habitent l'immeuble, d'où l'importance de sensibiliser les locataires quant aux règles d'usage de l'immeuble en général et de l'unité de condominium louée en particulier. Quelques exemples sont les règles particulières portant sur les animaux domestiques, l'usage des

stationnements, et la cuisson sur les balcons et terrasses.

La déclaration de copropriété de l'immeuble est opposable aux locataires des fractions et certaines dispositions du Code civil du Québec tiennent notamment compte de la présence du locataire dans l'immeuble de la copropriété¹. Le règlement d'immeuble est opposable au locataire ou tout autre occupant d'une partie privative dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat². La majorité des déclarations de copropriété imposent aux copropriétaires le devoir de remettre une copie des règlements d'immeuble à leur locataire, et de stipuler dans le bail que le locataire devra respecter tous les règlements de l'immeuble.

Le locataire ne peut pas bénéficier de droits plus étendus que le copropriétaire lui-même. Conséquemment, les restrictions imposées par l'acte constitutif de la déclaration de copropriété (exemple: la destination des parties privatives, communes et communes à usage restreint) sont imposables au locataire ou tout autre occupant.

Suite à la page 19

Changez les thermostats de vos locataires.

**Une valeur ajoutée pour vos logements !
Plus de confort pour vos locataires !**



10 \$
l'unité
installée

Profitez du programme Thermostats pour immeubles locatifs d'Hydro-Québec pour faire installer de nouveaux thermostats électroniques à un coût incroyable !

Avantages incontestables :

- Les nouveaux thermostats augmentent la valeur de vos immeubles et de vos logements.
- Le coût est très avantageux : 10 \$ par thermostat, installation et taxes comprises.
- Les travaux d'installation sont exécutés par un maître électricien membre de la CMEQ attitré au programme.
- Les thermostats sont garantis pour une période de trois ans ; de plus, tout appareil défectueux sera remplacé gratuitement pendant la première année suivant son installation.
- Les vieux thermostats sont remplacés par des thermostats électroniques à la fine pointe de la technologie.

Faites votre demande en ligne au
www.changezmesthermostats.com
ou communiquez avec nous au
1 877 492-6636

Hydro Québec

Catégories de l'annuaire

1. Acrylique
2. Annonces de locations
3. Appareils ménagers
4. Armoires de cuisine
5. Assurances
6. Avocats
7. Baignoires
8. Balcon
9. Béton
10. Chauffage
Climatisation
11. Courtiers immobiliers
12. Couvreurs
13. Décontamination
14. Démolition &
Nettoyage
15. Détection de gaz
16. Détective privé
17. Électricité
18. Évaluateurs
19. Excavation
20. Exterminateur
21. Fissures de béton
22. Génératrice (entretien)
23. Gestion Immobilière
24. Huissiers de justice
25. Impôts fiscalité
26. Informatique
27. Insonorisation
28. Inspecteurs Bâtiments
29. Maçonnerie
30. Nettoyage et entretien
31. Peinture
32. Planchers (couvre-
plancher)
33. Plâtrier et peintre
34. Plomberie et Chauffage
35. Portes et fenêtres
36. Prêt hypothécaire
37. Rénovation
38. Sécurité
39. Traitement des eaux

1. Acrylique**Acrylique M.L. inc**

Président Michel Lagacé
 Tél.: (514) 716 - 3769
 Fax: (450) 326 - 3102
 www.dispro.com
 lagace-m@videotron.ca

- Revêtement extérieur en enduit acrylique
- Résidentiel et commercial
- Solage, mur intérieure et extérieure
- Garantie 10 ans
- Licence R.B.Q. 8359-6338-22

2. Annonces de location**Logements tout Montreal**

Charles Quenneville
 Tél.: (514) 678-9501
 logements@toutmontreal.com
 www.toutmontreal.com/logements

- Annonce des logements à louer sur une base annuelle / à courte durée
- Grande région de Montréal
- Annonces de base gratuites, visibilité accrue disponible (photos, lien web, etc)
- Sur le web depuis 1998, réputation internationale établie
- Simple, efficace et abordable!

3. Appareils ménagers**Debsel Inc.**

4225 Poirier, St-Laurent, Qc
 Tél. : (514) 481-0215
 Sans frais: 1-877-481-0215
 hwallace@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures

4. Armoires de cuisine**Armoires à Super Prix**

5500 rue Chapleau
 Montréal, Qc
 Tél.: (514) 522-5562
 www.armoiresasuperprix.com

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

5. Assurances**Assurances Courtiers****Multi Plus Inc.**

514-376-0313
 514-376-0957

cmp@courtiersmultiplus.com

Courtiers d'ass. spécialisés immeubles:
 Yanick Lyons, Montréal & Rive- Sud;
 Georges Ouellette, Rive-Nord & Montréal;
 Benoit Després, Rive-Sud & Montréal
 - Assurances immeubles à revenus
 et pour Syndicats de condos (TOUS)
 - Programme imm. à fusibles ou disjoncteurs
 *Avantages pour les membres APQ

La Personnelle

Assurances générales
 Tél.: (514) 281-8121
 Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Assurance des entreprises et assurance des immeubles à revenus
- Réduction pour les membres de l'APQ

AssurExperts Pierre Auchu inc.

750, 16ème Avenue, bureau 2,
 Montréal (QC) H1B 3M7
 Tél.: (514) 509-7002
 Téléc.: (514) 509-7009
 Cell.: (514) 996-1591

- Courriel : paa001@videotron.ca
- Cabinet en assurance de dommages
- Spécialiste en assurance commerciale pour : Immeubles à logements (7 unités et plus), Immeubles en copropriété, Immeubles à occupation commerciale et industrielle
- Manufacturiers et grossistes
- Soumissions gratuites et compétitives

6. Avocats**Messier, Soucy, avocats**

Tél.: (514) 866-5569

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur - locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

7. Baignoires**Bain Magique St-Jean**

Tél. : 450-347-7687
 Sans frais : 800-463-7687
 www.bainmagique.com

- Revêtement de bain, mur et douche en acrylique installé en une seule journée sans aucune modification du plancher ou de la plomberie existante

Bain Miracle

Tél. : (514) 522-3737
 www.bainmiracle.ca

- Revêtement de murs et baignoires en acrylique
- Économique et durable

- Résidentiel et commercial
- Escompte aux membres de l'APQ

GS BOLDUC

Tél.: (450) 966-6000
 Cell.: (514) 973-7270
 duclob51@hotmail.com

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- * Escompte aux membres APQ

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
 Tél.: (450) 928-9934

Sans frais: 1-877-928-9934

- Écaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemaillage une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

**8. Balcon
(rampes et escaliers)****Construction Caloann**

Téléphone : (514) 591-0212

- Résidentiel et commercial
- Balcon et marches en fibre de verre
- Escalier, tourelle, rampe en aluminium
- Auvent en aluminium et polycarbonate
- Produits faits sur mesure
- Entrepreneur spécialisé
- Clé en main
- RBQ : 8288-1715-18

Jules Gagné Métal inc.

Tél.: (514) 648-6184

julesgagnemetal@qc.aira.com

- Résidentiel, commercial, industriel
- Fer ornemental et aluminium
- Réparation de rampes et escaliers
- Grillage de
- Balcon en fibre de verre
- Licence RBQ: 2853-5797-14

9. Béton**Fissures-Rénove-inc**

RBQ-8350-2708-39

Téléphone : (514) 820-0877

fissures-renove-inc@hotmail.com

www.fissures-renove.com

- Réparation fondation – fissures
- Mini-excavation – Drain français
- Démolition béton
- Aménagement paysager
- Ouvrage de béton
- Décontamination pyrite

10. Chauffage Climatisation

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada JEL
Tél.: (514) 493-2900
1-888-335-0335
www.josephelie.com

- Réduction spéciale pour les membres
- NOUVEAU: test efficacité énergétique pour vos appareils de chauffage
- Produits homologués «Energy Star»
- Réservoirs environnementaux
- Nettoyage de conduits de ventilation

Purif-Air Inc

Tél.: (514) 970-7247
purif-air@videotron.ca

- Résidentiel et commercial
- Nettoyage et assainissement de conduits de ventilation
- Entretien préventif
- Nettoyage de conduits de sècheuse

11. Courtiers immobiliers

Francisco Lopes

Courtier immobilier
PROGRESSIVE
Français-English-Português
Cell.: (514) 813-0007
flop@progressiveagent.ca

24hres/7jrs
Spécialités:

- Propriétés à revenus diversifiées
- Locations à court terme
- Investisseurs privés

Immobilier Baron Agence immobilière

Mikael Kurkdjian

Courtier immobilier agréé

mkurkdjian@baronrealty.ca
www.immobilierbaron.ca
Bureau: (514) 932-9000
Cell.: (514) 945-7881

- Propriétés à revenus 10 logements et plus
- Secteur : Montréal

12. Couvreurs

Construction et Toiture

Excel Inc

Tél. : (450) 748-5550
Télec. : (450) 748-5551
Cell. : (514) 820-7216

- Possibilité de garantie de 15 à 20 ans sur matériaux et système du manufacturier accrédité par Firestone, Carlisle, L'Excan, Genflex
- Possibilité de financement
- Spécialisé dans les toitures plates
- Aussi division construction

Couvertures Lachenaie inc.

Marc Quenneville, représentant
Tél.: (450) 966-6166
Sans frais: 1-800-341-1443
info@couvertureslachenaie.com

- Spécialiste des toits plats
- Réfection, réparation, entretien
- Recouvrement toiture neuve
- Résidentiel, commercial, industriel
- Depuis 20 ans, grande région métropolitaine
- Membre AMCQ,
- Recommandée CAA Habitation
- RBQ: 8004-9141-20

Excellente Toiture

235, Médard-Hébert, LaPrairie
Tél.: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Toiture à membrane TPO
- Travail garanti, estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- 10 % d'escompte pour membre APQ
- Licence RBQ: 8317-9226-23

René Perron Ltée

Tél.: (514) 327-1100
9150 Pascal-Gagnon, St-Léonard

- Depuis 1924
- Membre de maître couvreur du Québec
- L'entreprise qui fait le plus de toitures asphalté et gravier au Québec
- Tous genres de bâtiment: du duplex au gratte-ciel
- Prix compétitif et estimation gratuite
- RBQ: 1117-5833-85

Toitures Hogue

Tél.: (450) 435-6336

- Toiture de tous genres
- Membrane élastomère, asphalté et gravier, bardeau d'asphalté
- Membre de l'Ass. des maîtres couvreurs du Québec et de l'Ass. canadienne des entrepreneurs en couverture
- Accrédité ISO 9001-2000
- 35 années d'expérience
- RBQ: 3093-7957-31

Toiture Mais A Coule Pas Inc.

Tél.: 514-606-5151
www.toituremaisacouplepas.com

- Toits Verts
- Toits Blancs
- Membrane TPO
- Bardeau
- Résidentiel, Commercial, Industriel
- Prix Compétitif et Garantie Supérieure
- R.B.Q.: 8344-8126-33

Toitures PME Inc

Pascal Hogue, président-associé
14519 Joseph-Marc-Vermette
Mirabel (QC) J7J 1X2
Téléphone : (450) 430-3663
Télécopieur : (450) 430-3956
Cellulaire : (514) 882-2811
pascalhogue@toiturespme.com
www.toiturespme.com

- Toitures de tout genre
- Service 7 jours / 7
- 30 ans d'expérience
- RBQ 5605-2954-01

13. Décontamination

Entreprise Pavco Inc

Joe Lazzara, Directeur
Tél.: (514) 322-6844
Autre tél.: (514) 482-7999
info@pavco.ca
www.pavco.ca

- Enlèvement de réservoir
- Enlèvement de moisissures
- Enlèvement d'amiante
- Excavation des sols contaminés
- Enlèvement de Pyrite

Services Enviro-Mart Inc.

Christian Lévis,
VP des Opérations
Cellulaire : 450 780-1542
450 746-1126 poste 248
info@servicesenviromart.com
www.servicesenviromart.com

- Décontamination des sols et eaux souterraines
- Élimination des odeurs
- Location d'équipements de forage avec opérateur

14. Démolition & Nettoyage

Québec Démo

Tél.: (514) 233 - 7333
info@quebecdemo.com
www.quebecdemo.com

- Démolition et nettoyage après sinistre
- Location de manoeuvres spécialisés
- Service de démolition intérieur et extérieur
- Nettoyage de chantier
- Logements - Commercial - Industriel

15. Détection de gaz

RG Technilab

Tél.: (450) 619-7490
Sans frais: 1 (888) 466-0787
admin@rgtechnilab.com

- Distributeur, centre de service depuis plus de 20 ans
- Entretien des systèmes de détection fixes et portatifs de tous manufacturiers
- Vente, installation, location, contrat de service
- Service d'urgence/technique
- Services d'analyses de présence de gaz disponibles
- Nous sommes dédiés à votre sécurité

16. Détective privé

Michel Corneau détective privé inc.

Tél.: (514) 656-1825
Tél.: (418) 649-1022
Sans frais: 1-888-649-1022
mcdp@videotron.ca
www.michelcorneau.com

- Adresse et emploi
- Recherche de biens saisissables
- Surveillance et filature

17. Électricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

18. Évaluateurs

ABMS Évaluateurs Agréés

1077 St-Mathieu, bureau 200, Mtl
www.abmsevaluation.com

- Georges Boufounos, É.A. AACI
Tél. : (514) 938-2267, poste 24
george@abmsevaluation.com
- Benoit St-Louis
Tél.: (514) 938-2267, poste 34
benoit@abmsevaluation.com

**ENCOURAGEZ LES
FOURNISSEURS QUI
APPUIENT VOTRE
CAUSE!**



19. Excavation

PASSE-PARTOUT Excavation-Menuiserie- Paysagement

Téléphone: 514-269-6268
Télécopieur: 450-849-2046
tletourneau@pellepassepartout.com
www.pellepassepartout.com

- Fondation, fissures solage
- Mini excavation, excavation intérieure, espace restreints, escalier ciment.

20. Exterminateur

ABC Gestion Parasitaire

3728 Jean-Talon Ouest, Montréal
Tél. : (514) 737-7477
www.exterminationabc.com
- Commercial et résidentiel

Extermination Excellence

109, Gosselin, Legardeur, Qc
Tél.: (514) 909-1177
- Résidentiel, commercial, industriel
- Avantages aux membres de l'APQ

Francisque Exterminateur

Tél.: (514) 721-0485
Cell: (514) 805-3712
- Produits de fine pointe contre les termites
- Traitement en liquide, en gel et en poudre
- Résultat 100% garantie
- Fines, coquerelles, souris, ravets, punaises et associés

21. Fissure de béton

Fissure de béton Alliance

Stéphane Vachon
Tél. : (514) 843-7466
- Réparation de fissure de béton par injection (intérieur et extérieure)
- Installation et réparation de drain français
- Imperméabilisation de fondation (pose de membrane)
- RBQ 8361-2424-01

22. Génératrice

Lagden Équipements & Services Ltée

Tél.: (514) 333-8383 ext 223
glenn@lagden.com
www.lagden.com
- Spécialiste dans l'entretien et service de génératrices 24 heures
- KOHLER

23. Gestion immobilière

Barazin Gestion Immobilière

Raphaël C. Barazin,
Adm.A.Gestionnaire immobilier
Tél. : (514) 591-5028
Télec. : (438) 380-1997
info@barazin.ca
www.barazin.ca
- Gestion immobilière et service comptable

Gestion immobilière

Attaché Inc

Tél. : (514) 755-0624
Autre : (514) 384-0624
gia.qc@bell.net
- Gestion immobilière résidentielle
- Immeuble de 1 logement et plus
- Gestion court terme, long terme, vacancier, convalescence, etc.

Gestion Immobilière DSA

Dominic Laplante
Tél.: (450) 592-6633
Sans frais : 1-877-922-6633
Info@gestiondsa.com
www.gestiondsa.com
- Territoire desservi: la Rive Nord de Montréal
- Résidentiel et commercial
- Urgence 24hrs/ 24
- Service complet et personnalisé: location, perception, comptabilité, entretien
- Prix avantageux aux membres APQ

GESTION IMMOBILIÈRE GIVAL

Tél./Fax: 514-766-3491
info@gival.ca
www.gival.ca
- Gestion d'immeubles à logements multiples à partir de 2 portes!
- Gestion de copropriétés
- Forfait petits immeubles
- Services juridiques
- Étude de prélocation complète
- Gestion personnalisée selon vos besoins!
- Service d'urgence 24h/24, 7j/7 et bien plus!

Gestion Immobilière et Service de Construction

Geoffrey Darwent
Tél.: (514) 233-1300
gd.darwent@gmail.com
www.condocare-services.com
- Gestion immobilière depuis 1995
- Service de construction
- Démolition
- Restauration
- Rénovation - Réparation
- Paysagiste - Jardinage
- Entretien

GROUPE GESPRO

www.groupegespro.ca
info@groupegespro.ca
(514) 358 - 8255
- Spécialisation petits immeubles: bungalow, duplex, triplex, condo, etc.
- Gestion immobilière résidentielle à Montréal et environs immédiats.

Services Prologements

Tél.: (514) 425-1646
Télec.: (514) 425-2351
Cell.: (514) 824-1525
robert.durocher@hotmail.com
- Administration de 2 logements et plus
- Entretien extérieur
- Peinture
- Maintenance intérieure (électricité, plomberie, plancher,...)

24. Huissiers de justice

Darveau & Associé Huissiers de justice

s.e.n.c.
100 - 529 Ste-Hélène, Longueuil, J4K 3R5
Tél.: (514) 990-2999
Télec.: (450) 651-1162
darveaahuissiers@bellnet.ca
Nous sommes là pour vous servir
- Signification de tous documents
- Exécution de vos jugements
- Prise de constat d'état des lieux

Philippe & Associés

Huissiers de justice
Tél.: (450) 491-7575
Fax: (450) 491-3418
philippe@huissiersdejustice.ca
- Nous desservons les districts judiciaires de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil, et offrons un service de répartition à travers la province
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encaissement, saisie, constat

25. Impôt fiscalité

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Tél.: (514) 396-7788
- Accrédité par l'APQ depuis 18 ans
- Une heure gratuite de planification et analyse pour membre APQ
- Règlement de succession
- Fiducie familiale
- Analyse de placements

Noël Hémond

Planificateur financier, Pl. fin
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 503
noel.hemond@investorsgroup.com
- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

26. Informatique

Hopem inc.

1080, Côte du Beaver Hall, bureau 1740, Montréal
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com
- Logiciels intégrés de gestion immobilière

27. Insonorisation

Les Insonorisations M.G. Inc

Tél.: (450) 444-7141
Télec. : (450) 984-1741
Cell: (514) 827-4936
www.insonorisationsmg.com
- Correctif de bâtiments en isolation et insonorisation
- Cellulose haute densité, uréthane giclée
- Mur mitoyen, plancher, plafond
- Produit écologique
- Résidentiel et commercial
ATCQ: A03-12171; RBQ:8271-1706-08

28. Inspecteurs bâtiment

Action Inspection

Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329
www.actioninspection.com
- Inspection de bâtiments
- Préachat/Prévente/Préréception/Livraison
- Copropriétés/Maisons neuves
- Résidentiel/Multi-logements/Commercial/Industriel
- Expertise en bâtiments (vices cachés)/Témoins experts à la cour
- Services d'ingénierie du bâtiment
- Gestion de projets
- Détenteur d'un Certificat National en Inspection de Bâtiments
- Titre de la meilleure entreprise en inspection par le Choix des Consommateurs selon Léger Marketing depuis 2005 à 2011

Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec

La Prairie (Québec)
René Vincent
Tél.: (450) 444-5254
Sans frais : 1-888-844-5254
www.ciebbq.com
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Témoin expert à la Cour

Immo-Spec

St-Eustache - Repentigny
Tél.: (514) 515-3880
Tél.: (514) 652-2157
daniel.pepper075@sympatico.ca
- Inspection en bâtiment (pré-achat)
- Secteur Laval - Laurentides - Lanaudières

29. Maçonnerie

Maçonnerie BJM Inc

Bernabi Contreras
Téléphone: (514) 963-2435
b.c.masonry@live.ca
- Travaux de brique, bloc, pierre
- Rejointement
- Réparation des cheminées
- Membre APCHQ
- Français, anglais, espagnol
- RBQ 5586-5950-01

30. Nettoyage et entretien

A 1 Ventilation Enr.

Gilles Lesage
Bureau: (450) 431-3501
Cell.: (514) 823-4237
maintenancebonn-air@live.ca

- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
- Commercial, résidentiel, industriel
- Assurance-responsabilité de 2 M \$
- Plan pour entretien périodique
- Entretien de conduits de sècheuse
- Gagnant du prix: "Choix du consommateur 2010"

Nettoyage d'égout Magic Enr.

André Lefebvre
Tél.: (450) 659-1511
Pag.: (514) 837-3658

- Débouchage de drains (racines)
- Résidentiel et commercial
- Bain Lavabo Toilette
- Drains de 1 1/2 pouces à 8 pouces

Servitout Inc.

Tél.: (450) 937-5171
Cell.: (514) 838-8166
servitout@videotron.ca

www.servitout.com

- Entretien ménager commercial
- Travaux légers, lavage de tapis
- Service de conciergerie
- Vitres, gouttières, conduits sècheuse
- * Escompte aux membres APQ

31. Peinture

Bétonel

Tél.: (514) 273-8855
Sans frais: 1-888-bétonel
www.betonel.com

- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

32. Planchers (couvre-planchers)

Planchers Décor

Montréal, Laval, Rive-Sud
Tél.: (514) 640-4408

- Sablage, Planchers de bois
- Finitions, Teinture
- Réparation, Installation
- Vente de bois brut

33. Plâtrier et Peintre

Finition Intérieure Syltre
Sylvain Tremblay, propriétaire
Tél.: (514) 321-3634 Fax: (514) 722-1780
info@syltre.com www.syltre.com

- Plâtre et tirage de joints sans poussière ni sablage
- Recommandée par CAA HABITATION
- Certifiée RÉNO-MAÎTRES
- Protection supérieure sur tous les chan-

- tiers
- Réfection d'anciennes moulures, rosaces, ornements, travertins
- Restauration de différents texturés, peinture résidentielle
- Réclamation d'assurances
- R.B.Q. 8238-1484-19

34. Plomberie et chauffage

Plomberie Chayer

Tél.: (514) 590-0666
alain.chayer@plomberiechayer.com
www.plomberiechayer.com

- Plomberie: résidentiel, commercial
- Depuis 1945 à votre service
- Chauffage, gaz naturel
- Service 24 heures

35. Portes et fenêtres

ASTRA FENESTRATION INC.

Pavel Ardelean
Tél.: (514) 345-9615
info@astrafenestration.com
www.astrafenestration.com
1100 Pacifique Lachine -
4498 Autoroute Laval Ouest

- Manufacturier de portes et fenêtres PVC,
- Aluminium
- Hybride
- Rampes et balcons
- Direct du fabricant

D.V. Aluminium

8751, 8e avenue, Montréal
Tél. : (514) 322-5345
Télec. : (514) 322-6352
dvaluminium@hotmail.com
www.dvaluminium.com

- Résidentiel et commercial
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC - Hybride
- Directement du fabricant

Fenêtres Magistral Inc

Patrick Duchesne
Tél.: (450) 433-8733
Sans frais : 1-888-993-8733
pduchesne@magistralpvc.com
www.fenestresmagistral.com

- Vente, fabrication et installation de portes et fenêtres en PVC

GIT Portes & Fenêtres Ltée

8645 boul Langelier, St-Léonard
Tél.: (514) 323-2954
Sans frais: 1-800-797-2999
www.git.ca

- Aussi: Boul. Brien, Repentigny
- Boul. Des sources, DDO
- Principale, Châteauguay
- Fenêtres en aluminium
- Porte Patio en aluminium
- Portes d'acier
- Fabricant et installateur à votre service depuis 43 ans

Multi-Services Dépôt

Dany Bélanger, président
Tél.: (514) 838-1137
Sans frais : 1-888-649-2323
mesbesoins@gmail.com
www.msd2003.com

- Réparation de fenêtres
- Calfeutrage
- Recouvrement de fenêtres
- Remplacement de vitres thermos
- Manivelle
- Coupe-froid

RBQ 8326-2097-01

Thermos Sans Buée Inc.

Tél.: (514) 809-6991
www.thermos-sans-buee.com
thermos-sans-buee@videotron.ca

- Désembuage de fenêtres thermos embuées

- Garantie 20 ans
- Commercial et résidentiel
- 7 années d'expérience
- Calfeutrage, Réparation de fenêtres
- Manivelles, Coupe-froid
- Estimation gratuite

Vitrierie Saran Inc.

Tél. : 450-348-6191
Télec. : 450-348-1079
info@vitrieriesaran.com
www.vitrieriesaran.com

- Résidentiel Commercial
- Fenêtres Thermos
- Miroirs décoratifs
- Douche vitrée sur mesure
- Moustiquaire
- Service rapide et courtois

36. Prêt hypothécaire

CMLS

Richard Boivin, Directeur Général
Tél.: (514) 989-3124 ext. 1
Cell.: (514) 502-2974
richard.boivin@cmls.ca
www.cmls.ca

- Financement pour fins d'acquisition et de refinancement
- Prêts de 1,5M et plus.
- Prêts conventionnels et prêts assurés SCHL
- Taux d'intérêts très compétitifs
- Évaluation de prêts hypothécaires pour fins comptable
- Notre force: plus de 30 ans d'expérience

Hypoteck Avantage-Rmai

Laurent Bilodeau
Président et Correspondant hypothécaire
Cell. : (514) 808-6670
lbilodeau@hypoteck.com

- Financement immobilier
- Multi- Résidences pour retraités
- Condos
- Correspondant hypothécaire de Peoples

Trust Company auprès de la SCHL

- Financement pour constructeurs et développeurs
- Prêt à court et long termes: incluant le financement intérimaire
- Meilleurs taux et meilleures conditions
- Pouvoir de décision et d'approbation sur place.

37. Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

- Rénovation résidentielle, commerciale et générale
- Balcon en fibre de verre
- Escalier et rampe en aluminium
- Tout sinistre avec assurance

Construction Patco

Patrick Gilbert
Cell.: (514) 713-4555

- Rénovation générale
- Gypse, plâtre, peinture
- Salle de bain, plancher : pose, sablage
- Béton, crépie, enduit acrylique
- Équipe disponible, rapide et propre

38. Sécurité

Les Services Techniques

ALPC Inc.

Alain Lizotte, Président
Tél.: (514) 644-1582
Télec.: (514) 644-9570
alain.lizotte@alpc.ca
www.alpc.ca

- Caméra - Alarme - Gigueur - Accès - Incendie

39. Traitement des eaux

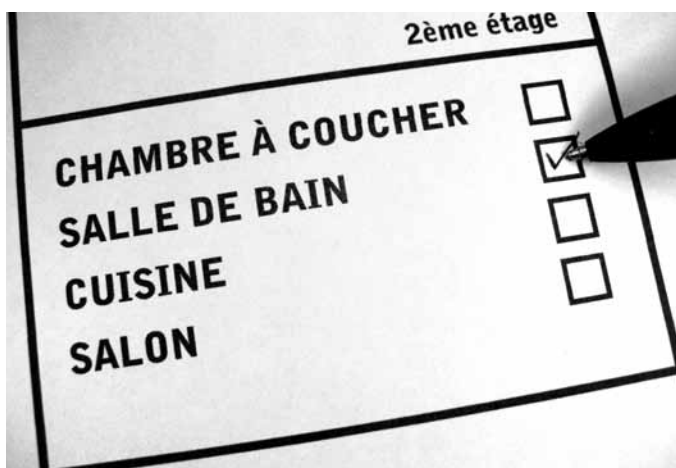
Centrale Thermique B.C. Plus inc.

Tél./Télec.: (514) 990-0688
ventes@bc-plus.ca

- Spécialiste en traitement des eaux pour chaudières à vapeur, tours d'eau, circuits fermés
- Water treatment specialist for steam boiler, cooling towers and closed loop systems
- Fourniture et réparation d'adoucisseur, pompe doseuse, nettoyage à l'acide et glycol
- Supply and repair water softener, metering pump, acid cleaning and glycol

déménagement

suite



Le jour D

Il est recommandé, lors du déménagement, de laisser une pièce complètement vide. Dans le cas où votre déménagement aurait lieu le 1er juillet, période la plus achalandée, cela pourrait permettre au nouveau locataire d'y déposer ses effets et ainsi éviter qu'ils se croisent avec les vôtres. Cette petite mesure s'applique surtout lors de conflit d'horaire avec la location d'un véhicule. Il n'est pas rare de voir le nouveau locataire arriver avant même que l'ancien soit parti ou qu'il ait commencé à charger son véhicule.

Il ne faut pas oublier de prendre une lecture de votre compteur d'électricité au départ de votre ancien appartement et une fois arrivé dans votre nouvel appartement. Il ne faut pas tarder non plus à communiquer ces informations à votre compagnie d'électricité.

Certaines compagnies de câblodistribution, vous demandent de couper le fil de «câble» à environ 6 pouces du mur, afin d'éviter que le prochain locataire ne se branche de façon...illégal.

Lors de votre déménagement, il se peut que certains articles, sofa, matelas, ne fassent plus l'affaire. Passé de mode, défraîchi, brisé...

Il est important de voir à ce que les meubles ou autres soit ramassés par la ville ou une entreprise spécialisée, pour éviter justement que des indésirables, punaises de lit, y prennent refuge. Les sofas, meubles, vêtements, matelas et

autres laissés sur le trottoir, peut être attirants pour certaines personnes qui pourrait croire que ces articles peuvent encore servir, soit pour des raisons écologiques ou économiques.

Il est donc important d'aviser la ville

ou de se renseigner sur l'horaire de ramassage des déchets volumineux, afin justement d'éviter le plus possible la propagation de vermine et la pollution. Certains endroits récupèrent ces vieux articles, comme les éco-centres. Il existe, aussi, des entreprises spécialisées dans le ramassage d'articles ménagers volumineux.

Pour les vieux vêtements, il est toujours possible d'en faire don à différents organismes sociaux, églises... Ils peuvent aussi être déposés dans les postes de certaines entreprises en récupération de vieux vêtements.

Lors du jour D, essayez autant que possible de vous munir d'une cage pour petits animaux, pour éviter que celui-ci ne s'échappe. Ou, dans la mesure où c'est possible, confiez-les à une personne sûre, un parent, un ami...

Chaque année beaucoup d'animaux de compagnie sont laissés à l'abandon, pour diverses raisons. Il existe plusieurs endroits vous permettant d'y laisser votre animal de compagnie qui ne pourra malheureusement pas vous suivre dans votre nouvel appartement. Il faut faire preuve de civisme et éviter de les abandonner comme de vieux meubles.

Bien avant le déménagement, essayez de trouver une bonne nouvelle famille pour votre animal. Regardez du côté de vos parents, amis, voisins... Si cette dernière démarche n'est pas concluante, il vous reste les refuges pour animaux.

Voyez-y à l'avance!

François Lemay

Attention à vos petits amis, les animaux de compagnie



LA référence en saine gestion immobilière

Service de gestion sur mesure

Surveillance d'immeuble lors de vos vacances!

Service 24h/24h et bien plus!

514.766.3491 www.gival.ca info@gival.ca

CONSTRUCTION GS BOLDUC INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

Résidentiel • Commercial • Industriel

- Recouvrement de bain et douche en acrylique
- Économique, durable et garantie
- Prix très compétitifs
- Escompte aux membres A.P.Q.

R.B.Q.: 8332-5787-04

Gaétan Bolduc
Cell.: (514) 973-7270

Steve Bolduc
Cell.: (514) 973-7269

Tél.: (450) 966-6000
Fax : (450) 474-6064



L'APQ lance un concours pour remercier les locataires qui paient leur loyer le premier!

Chaque locataire qui s'inscrit obtient la chance de gagner un voyage d'une semaine pour deux personnes.

En effet, le propriétaire peut inscrire ses locataires au concours ou le locataire peut s'inscrire lui-même, et nous recueillons le nom des locataires qui s'acquittent du loyer au moment prévu par le bail, soit le premier jour du mois dans la majorité des cas durant une période 12 mois.

Courez la chance de gagner une semaine pour deux à Cuba!

« **Concours APQ** : Je paie mon loyer à temps et je m'envole vers le Sud ! »

Truc : remettre 12 chèques post-datés à votre propriétaire pour vous simplifier la vie.



En route vers le sud!



Méritez la chance de gagner une semaine pour deux personnes à Cuba lorsque vous payez votre loyer le 1^{er} jour de chaque mois!

Pour participer le locataire ou son propriétaire doivent s'inscrire en envoyant un courriel à jepaiemonloyer@apq.org avec les informations suivantes :

Nom du locataire : _____

Adresse : _____

N° téléphone : _____

Courriel du locataire : _____

Nom du propriétaire : _____

Adresse du propriétaire : _____

Téléphone du propriétaire : _____

Courriel du propriétaire : _____

Merci à notre commanditaire



OYAGES
LES AILES D'OR INC.

Qui peut être admissible :

Tous les locataires du Québec qui auront payé leur logement le 1^{er} de chaque mois sont admissibles à ce concours. (12 mois consécutifs)

Un coupon de tirage sera remis au locataire qui paye son loyer le 1^{er} du mois durant 12 mois.

(Les vérifications d'usage seront faites auprès des propriétaires).
* Si en cours d'année le locataire déménage, le locataire pourra poursuivre sa participation au concours avec le nouveau propriétaire.

Le tirage du gagnant sera effectué le 15 décembre 2011. Le concours permet au gagnant de bénéficier d'une semaine pour deux dans une formule club. (Valeur approximative de 2000\$)

Règlements :
Aucun achat requis. Un seul prix sera attribué. La date et le lieu du voyage sont à la discrétion de l'APQ.

Tous les coupons de participation devront être reçus au 8350 St-Laurent, Montréal Québec H2P 2M3 au plus tard le 10 décembre 2011 à minuit. Le gagnant sera annoncé dans le journal Le Propriétaire. Le gagnant devra récupérer son prix dans les 180 jours suivant la date du tirage.

Les employés de l'Association des propriétaires du Québec, ses représentants, mandataires et les personnes avec qui ils sont domiciliés ne peuvent participer au concours.

RENTING A CONDOMINIUM

making the tenant aware of the building bylaws

Kevin Lebeau

Certain co-owners may decide to rent their condominium, but there are important points to consider.

For the co-owner, the right to rent his or her condominium is an integral part of his right of ownership: he may choose to live there, or to rent it in order to derive rental income from it. Unless otherwise specified in the lease, the tenant will have the use and enjoyment of the co-owner's entire fraction, including the additional rights (example: the use of the swimming pool, the terrace, the parking space of the co-owner), and not only the private portion of the dwelling.

Unless justified by the destination of the building, the majority of the declarations of co-ownership indicate clearly the right of the co-owner to rent his fraction.

The co-owner must be aware that a tenant could be motivated to rent a dwelling located in a co-ownership because of the quality of the building, its surrounding and other facilities, rather than a dwelling located in a multi-unit rental building. On the other hand, it is important to be aware that a tenant may have a conception of life in co-ownership which differs from that of the co-owners who live in the building. This is why it is important to make the tenants aware of the rules governing usage of the building in general, and of the private portion they have rented in particular. Some examples are the specific rules relating to domestic animals, the use of the parking spaces, and cooking on the balconies and terraces.

The declaration of co-ownership of the building is binding on tenants rent one of the fractions and certain provisions of the Civil code of Quebec take into account the presence of the tenant in the co-ownership's building¹. The building bylaws are binding on the tenant or any other occupant of a private portion as soon as a copy of the bylaws and any modifications to them are given to him by the co-owner or, failing

this, by the Syndicate².

The majority of the declarations of co-ownership oblige the co-owner to provide a copy of the building bylaws to his/her tenant, and to stipulate in the lease that the tenant must respect all of the building bylaws.

The tenant cannot benefit from more rights than the co-owner himself. Consequently, restrictions imposed by the constituting act portion of the declaration of co-ownership (example: the destination of the private portions, common portions, and common portions of restricted use) may be set up against the tenant or upon any other occupant. For example, a tenant will not be able to use the private portion of the fraction rented from a co-owner, for example by using it to run business, whereas this portion is destined to be used exclusively for residential purposes.

The co-owner who takes the time to inform his tenant about the building bylaws and other particular provisions of the declaration of co-ownership will be able to avoid many difficulties with the Syndicate and the co-owners who live in the building. The tenant will not be able to plead ignorance if he is in possession of a copy of the building bylaws as soon as they sign the lease.

Moreover, the majority of the declarations of co-ownership contain specific provisions that the co-owner is responsible for any damage caused by his tenant which results in the majority of the cases, from acts committed by tenant which violate the building bylaws. Faced with this prospect, the co-owner who chooses to rent out his condominium instead of living in it would be well advised to inform his insurance company and make sure that his coverage is sufficient and takes into account that the premises are occupied by a tenant and covers the co-owner's liability for the faulty acts committed by the tenant.☑

1. Articles 1057, 1065, 1066, 1070, 1079, 1789 and 1790 C.c.Q.

2. Article 1057 C.c.Q.

Continued from page 6

BUILDING SECURITY: DON'T NEGLECT IT

In any event, it's to the owner's advantage to maintain an adequate security in his building to limit the comings and goings and to decrease the risk of vandalism on the building.

Another source of conflict between the owner and the tenant relates to the possession of copies of keys to the dwellings. Firstly, we can confirm that the landlord has the right to have copies of the keys to all of his apartments. Article 1934 of the Civil code of Quebec confirms this rule. On the other hand, in order to avoid a breach of the security of the dwellings, it is recommended to put these keys in a safe with limited access. The reason is simple, because it decreases the risk of loss and it reduces the possibility for the tenant to argue that being in possession of a copy of

his key to makes you responsible for a break-in or theft.

On the other hand, if you are not in possession of a copy of the key to one of your dwellings, for whatever reason, in an emergency (water leak, fire or other danger to the occupants, amongst other things) can nevertheless enter the tenant's apartment. Indeed, with the assistance of the police, as well as a locksmith you will be able to enter at your tenant's dwelling in the event of an emergency while being able to prove that your entry into the apartment is legitimate and documented. In all the other non-urgent cases, the tenant's consent to enter the dwelling is always required.

Remember, you can always contact a member of the Quebec Landlords Association's (APQ) legal team to confirm how to proceed in your particular situation.☑

BIENVENUE À NOS NOUVEAUX PARTENAIRES D'AFFAIRE!



Plomberie La Petite Patrie Inc.

Alexandre Vincent Dubois
maître tuyauteur

(514) 716-8771

info@plomberielapetitepatrie.com

www.plombierdefamille.ca

- Système de récupération de chaleur
- Système de recyclage d'eau grise
- Réparations générales
- Service personnalisé

Joseph Mazzotta courtier immobilier agréé

Cell.: (514) 886-2824

Bur.: (514) 255-0666

jmazzotta@sutton.com

- Groupe Sutton Synergie - agence immobilière
- Spécialité: propriétés à revenus

Moustiquaire Mobile Service à Domicile Inc.

Montréal et environs: 514-697-1717

www.moustiquairemobile.com

- Réparations moustiquaires de portes et fenêtres / window and door screen repair
- Moustiquaires rétractables Clearview / retractable screen doors
- Moustiquaires qui résistent aux animaux / Paw Proof screens

RPG RÉNOVATION

résidentielle - commercial - industrielle

514 - 618 - 9925

rpgrenovation@gmail.com

- Plâtre, gypse, céramique, peinture béton, fissures, imperméabilisation menuiserie, balcons, palissades
- Brique, crépi, allèges, rejointoyage

RJR Électrique Inc

8340, rue Des Trembles
Mirabel, Qc, J7N 1T7

Tél.: (514) 717-5658

gestionrjoyal@hotmail.com

- Électricien résidentiel et commercial
- Remplacement de panneaux électrique et entrée électrique en priorité

Mounir Abdelaziz Excel immobilier Inc

www.abmounir.ca

Tél.: (514) 747-1221

Fax: (514) 221-4597

abmounir@bell.net

- Courtier Immobilier
- Commercial et résidentiel



Sutton AGENCE IMMOBILIÈRE
GROUPE SUTTON SYNERGIE

SPÉCIALITÉ — PROPRIÉTÉS À REVENUES

6401, Jean-Talon Est, Montréal QC H1S 3E7

Joseph Mazzotta
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

Bur.: 514.255.0666
Cell.: 514.886.2824
jmazzotta@sutton.com

N'oubliez pas de vérifier vos candidats-locataires!
Service d'enquêtes au (514) 382 9670
ou sans frais au 1-888-382-9670

Suite de la page 10

L'ÉTENDUE DE L'AIDE APPORTÉE PAR LE RÉGISSEUR

PRÉTENTION DES LOCATEURS

Les locateurs soumettent que le régisseur a commis deux erreurs. Il a erré dans son appréciation de la preuve sur la superficie des logements et n'a pas rempli son obligation de leur porter assistance de façon équitable et impartiale.

Les locateurs reprochent au régisseur de ne pas les avoir informés de l'insuffisance de la preuve eu égard à leur fardeau d'établir que la reprise n'était pas un prétexte pour atteindre d'autres fins. En ne permettant pas aux locateurs de réunir l'ensemble de la preuve documentaire en leur possession, ils n'ont pas été en mesure de faire une preuve complète du projet de transformation. Selon les locateurs, la Régie aurait violé la règle de justice naturelle "audi alteram partem."

Ils invoquent l'article 63 de la Loi sur la Régie du logement, au paragraphe 3:

"Le régisseur apporte à chacun un secours équitable et impartial de façon

à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction."

LE JUGEMENT DE LA COUR DU QUÉBEC

Le tribunal ne partage pas l'avis des locateurs selon lequel l'obligation du régisseur d'apporter à chaque partie un secours équitable et impartial implique qu'il doit suspendre l'audition afin de permettre aux locateurs de compléter leurs démarches en vue de valider le caractère bona fide de leur demande. Selon la Cour du Québec, l'obligation du régisseur d'apporter un secours équitable à chaque partie n'implique pas qu'il doit agir comme conseiller juridique ou se substituer à une partie dans la gestion de la preuve².

D'ailleurs, le juge cite la doctrine au sujet du devoir d'assistance du régisseur pendant une audience :

"L'article 63 de la Loi sur la Régie du logement ne permet par ailleurs nullement au régisseur d'agir comme procureur pour l'une ou l'autre des parties... bien que le régisseur soit tenu de lui apporter assistance, il ne peut nullement agir à titre de conseiller juridique, ni se substituer à cette partie, ni évaluer la capacité de cette dernière à se défendre seule..."

**Conseils gratuits et illimités
avec des avocats spécialisés dans
les relations propriétaires -
locataires !**

**Par téléphone au
(514) 382 9670
ou sans frais au
1-888-382-9670**

Cette disposition ne dispense par ailleurs nullement l'une ou l'autre des parties de leur devoir de préparer leur dossier, de leur obligation d'assigner leurs témoins et de soumettre la preuve pour étayer leurs prétentions. De plus le devoir d'assistance ne va pas jusqu'à aller au devant des désirs d'une partie, mais

porte plutôt "d'un secours équitable et impartial³."

1. C. Levêque et al. c. M. Thérault. C.Q. 500.80.016728.108, 2011QCCQ 3217 Page 2
2. Déjà cité no 1. page 4 paragraphe 17.
3. Déjà cité no1. page 4 paragraphe 17.



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Nous sommes heureux de vous annoncer que l'APQ a conclu une entente avec UNION Luminaires & Décor pour la fourniture de produits électriques.



Les membres de l'APQ auront droit au rabais suivant :

Type de produits	Escompte aux membres APQ
Produits en magasin	22%*
Commande par catalogue	25%*

*Sur tous les articles à prix régulier.

Présentez simplement votre carte de membre en magasin au 8150 boul. Décarie, à Montréal.

Pour les commandes par catalogue, vous pouvez téléphoner au 514 868-2133.

UNION Luminaires & Décor fait à la fois le commerce de détail et le commerce « en gros » de produits d'éclairage résidentiels, commerciaux et industriels. Au cours des cinq dernières années, cette entreprise a ajouté la quincaillerie de décoration, les meubles d'appoint et les accessoires de cuisine à sa gamme de produits offerts.

Avec des centaines de projets réalisés à chaque année, preuve est faite de leur expérience et de leur professionnalisme. UNION Luminaires & Décor se spécialise dans l'identification des besoins et dans le développement efficace d'un produit qui y répond. Grâce à une recherche continue et approfondie, leur équipe inventive a tout ce qu'il faut pour répondre à toute exigence, qu'il s'agisse d'une question de temps, de budget, d'esthétisme ou d'efficacité.

UNION
Luminaires & Décor

Salle de montre résidentielle
8150, boul. Décarie, Montréal

UNION

Comptoir commercial
550, rue Montepellier, St-Laurent

Suite de la page 11

LA LOCATION D'UN CONDOMINIUM

Un locataire ne pourra jouir de la partie privative de la fraction d'un copropriétaire, par exemple en y exploitant un commerce, alors que cette partie est à destination résidentielle exclusivement.

Le copropriétaire qui prendra le soin de bien informer son locataire des règlements de l'immeuble et d'autres dispositions particulières de la déclaration de copropriété pourra s'éviter beaucoup d'ennuis avec le syndicat et les copropriétaires résidents. Le locataire ne pourra pas plaider l'ignorance s'il est en possession d'une copie du règlement de l'immeuble dès la signature du bail.

De plus, la majorité des déclara-

tions de copropriété contiennent des dispositions expresses à l'effet que le copropriétaire est responsable des actes dommageables de son locataire lesquels découlent, dans la majorité des cas, d'actes du locataire qui violent le règlement d'immeuble. Face à ceci, le copropriétaire qui choisira de louer son condominium au lieu de l'habiter sera avisé d'informer son assureur et d'obtenir une couverture d'assurance adéquate qui tient compte d'une occupation par un locataire et de la responsabilité civile du copropriétaire pour le fait ou la faute du locataire. ☑

À suivre

1. Articles 1057, 1065, 1066, 1070, 1079, 1789 et 1790 C.c.Q.

2. Article 1057 C.c.Q.

Continued from page 9

How much assistance can be offered by the adjudicator at the time of a hearing at the rental board?**THE DECISION OF THE COURT OF QUEBEC**

The Court does not subscribe to the Lessors' argument that the Adjudicator's obligation to provide each party an equitable and impartial assistance implies that he must suspend the hearing in order to make it possible for the lessors to better present their case in order to validate the bona fide character of their request. According to the Court of Quebec, the Adjudicator's duty to provide equal assistance to each party does not imply that he must act like a legal adviser or act in the place of a party in the management of the evidence.²

Moreover, the judge cited the works of legal experts concerning the Adjudicator's duty of assistance during a hearing:

"Article 63 of the Act respecting the Régie du logement does not, in addition, make it possible in any way, for the Adjudicator to act as an attorney for one or the other of the parties... although the Adjudicator is required to assist either one of them, he can by no means act as a legal adviser, act in place of a party, or evaluate the capacity of the latter to defend themselves..."

In addition, this provision in no way exempts one or both of the parties from their duty to prepare their file, their obligation to subpoena their witnesses and to submit evidence to prove their claim. Moreover the duty of assist does not extend beyond the wishes of a party, but rather carries "an equitable and impartial help"³. ☑

1. C. Levêque et als. vs. M. Thérioux. C.Q. 500.80.016728.108, 2011QCCQ 3217, p.2
2. Previously cited, note 1, page 4, par.17.
3. Previously cited, note 1, page 4 par.17.

Immeubles à logements



suite
primmo[®]
RÉSIDENTIEL

Un puissant outil de gestion immobilière

La suite primmo est un logiciel de pointe de gestion de baux, intégré à la comptabilité :

- flexible et convivial
- suivi complet par locataire :
 - renouvellement de bail et indexation du loyer,
 - impôts fonciers et avis aux locataires,
 - meubles et services inclus, etc.
- modulaire par l'ajout de blocs de gestion, comme :
 - stationnements et rangements,
 - projets,
 - appels de service, etc.
- multi-immeubles, multi-compagnies, multi-usagers
- suivi en ligne et formation des usagers.



Des solutions logicielles pour maximiser la gestion des multiples facettes de votre parc immobilier.



HOPEM
www.hopem.com

Partenaires en première classe

M FENÊTRES
M MAGISTRAL

Patrick Duchesne
450 433-8733 • 1 888 993-8733

Salle de montre: 585, boul. Labelle, Blainville
Bureaux et usine: 705, boul. Industriel, Blainville
www.fenestresmagistral.com

RBQ : 8112-2418-55

REVENUS RÉCURRENTS AUX MEMBRES DE L'APQ
QUI ABONNENT LEURS LOCATAIRES AUX SERVICES DE COLBA.NET
EXEMPLE DE PROMOTION UNIQUE CI-DESSOUS, D'AUTRES PROMOTIONS DISPONIBLES

TÉLÉPHONIE IP
PLUSIEURS FONCTIONS INCLUSES

\$9.95*
+TX
/MOIS

ColbaNet

SPÉCIAL INTERNET
ULTRA RAPIDE
SANS RALENTISSEMENT
SANS LIMITE

ADSL2+ JUSQU'À 24 MBPS!
à partir de:

\$17.95*
+TX
/MOIS

www.colba.net
514 868-2134

*Avec contrat d'un an à ADSL2+ et contrat d'un an à la téléphonie IP les 2 payés à l'abonnement.
Les caractéristiques du service d'urgence 9-1-1 VoIP sont différentes de celles du service 9-1-1 traditionnel.

*Contrat d'un an payé à l'abonnement. Service résidentiel. Là où le service ADSL2+ est disponible.

*Certaines conditions s'appliquent.



APQ

DE NOUVELLES
ENQUÊTES
UN NOUVEAU
PROFIL CLIENT



L'ENQUÊTE APO

UNE SOLUTION COMPLÈTE
POUR VOTRE TRANQUILITÉ D'ESPRIT